

# Bürovermietungsmarkt

## Büromarkt 2010 steht klar im Zeichen der Erholung

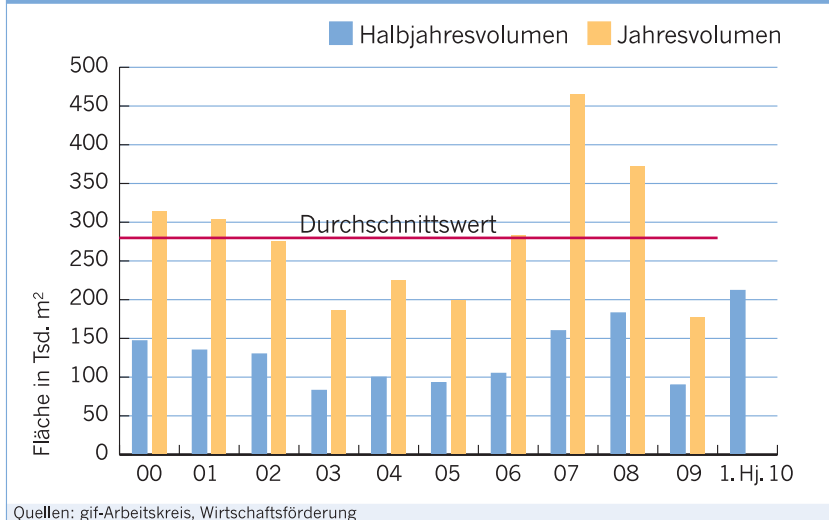
### Rückblick 2009

Der 2009 durch die Finanz- und Wirtschaftskrise bedingte Rückgang des Flächenumsatzes betrug im Düsseldorfer Stadtgebiet rd. 50 % auf gut 190.000 m<sup>2</sup> Büromietfläche. Damit lag er erheblich unter dem Durchschnitt der letzten zehn Jahre. Auch in der gesamten Büromarktregion Düsseldorf, die neben der Landeshauptstadt noch Neuss, Ratingen, Hilden und Erkrath umfasst, sank der Büroflächenumsatz, und zwar um rd. 47 % von 424.000 m<sup>2</sup> auf 225.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt verzeichneten diese Teilmärkte 2009 einen Umsatz von 34.300 m<sup>2</sup>, 2008 waren es noch 46.000 m<sup>2</sup>. Die Krise veranlasste viele Unternehmen, geplante Umzüge und Standortwechsel zu verschieben bzw. zu stoppen.

### Flächenumsatz 2009

Ebenfalls stark auf den Flächenumsatz ausgewirkt hat sich das Ausbleiben der für die Vorjahre typischen Großvermietungen jenseits der 10.000 m<sup>2</sup>. Einzige Ausnahme bildete der Ab-

Büroflächenumsatz 2000 bis 1. Halbjahr 2010 im Stadtgebiet Düsseldorf



schluss der Siemens AG über 10.000 m<sup>2</sup> in der Airport City. Der Schwerpunkt der Vermietung lag im letzten Jahr eindeutig im Segment bis 500 m<sup>2</sup>.

Die Zahl der Vertragsabschlüsse nahm lediglich um 20 % ab. Das bedeutet, dass der geringere Umsatz zum größten Teil auf die geringere

Flächengröße, nicht auf weniger Vertragsabschlüsse zurückzuführen ist. Aufgrund des Rekordes bei der Bürofertigstellung konnten vor allem jene Unternehmen ihre Mobilitätsabsichten umsetzen, die modern ausgestattete Büroflächen bevorzugen. Unternehmensbezogene Dienstleister, hier vor allem Steuer- und Unternehmensberater, Wirtschaftsprüfer sowie Anwaltssozialitäten, waren im letzten Jahr erfolgreich auf der Suche nach einem neuen Standort.

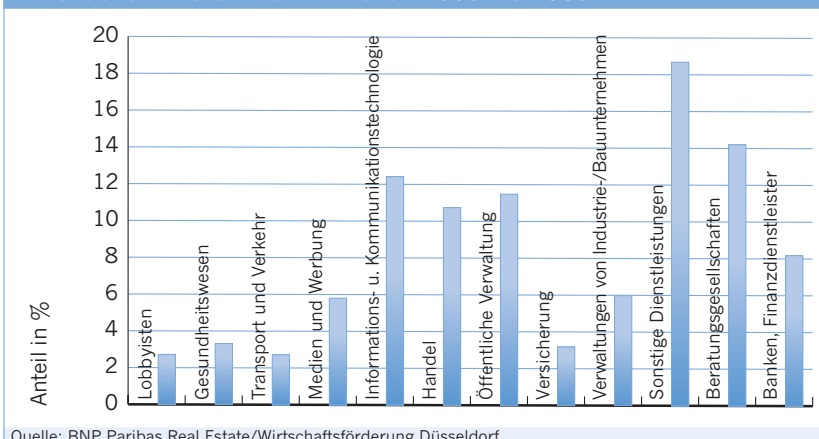
Zahlreiche namhafte Unternehmen wie Kienbaum, McKinsey oder Orrick Hölters & Elsing haben ihre angestammten Firmensitze gegen ein neues Domizil getauscht. Auch im Banken- und Finanzbereich gab es mit der WestLB, HSBC Trinkaus & Burkhardt oder der DISKO Leasing GmbH nennenswerte Neuvermietungen im Stadtgebiet. Diese beiden Branchen haben ihren traditionell hohen Anteil am Flächenumsatz 2009 noch einmal steigern können: die Beratungsgesellschaften um 4,4 % und die Banken um 9,8 %.

### Die zehn größten Vermietungen/Flächenumsätze 2009

- **Siemens AG:** 10.500 m<sup>2</sup> (Flughafen)
- **HSBC:** 7.252 m<sup>2</sup> (Innenstadt)
- **International Transaction Services:** 7.200 m<sup>2</sup> (Kennedydamm)
- **Orrick Hölters & Elsing:** 5.370 m<sup>2</sup> (Innenstadt)
- **Mediaedge:cia:** 4.980 m<sup>2</sup> (nördliches Derendorf)
- **WestLB:** 4.387 m<sup>2</sup> (Innenstadt)
- **MAZARS Hemmelrath:** 3.080 m<sup>2</sup> (Kennedydamm)
- **Disko Leasing:** 2.900 m<sup>2</sup> (Seestern)
- **Kliemt & Vollstädt:** 2.800 m<sup>2</sup> (Kennedydamm)
- **Lebensmittelkontrolle der Stadt Düsseldorf:** 2.450 m<sup>2</sup> (Grafenberg)

Quellen: gif-Arbeitskreis, Wirtschaftsförderung

### Büroflächenumsatz nach Branchen 2005 bis 2009



Unternehmerstadt,  
Gebäude der MediaCom



Qualität. Alle Effekte zusammen führten im Ergebnis zu einem unveränderten bzw. sogar leicht ansteigenden Mietzinsniveau trotz insgesamt rückläufiger Marktentwicklung.

**Leerstand/Nettoabsorption 2009**

Die Einbrüche im Flächenumsatz schlugen sich, wie erwartet, auch in der Leerstandsentwicklung nieder. Der Leerstand stieg zum Ende 2009 auf rd. 760.100 m<sup>2</sup>. Dies entspricht einer Leerstandsrate von 10,4 % (2008 rd. 8,8 %). Der Anstieg ist auch auf den neuen Rekord bei der Büroauf fertigstellung zurückzuführen. Zwar waren gut 60 % des im letzten

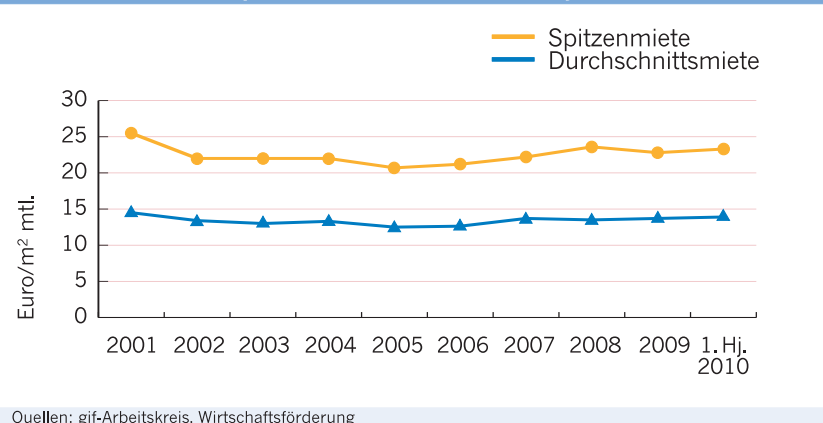
Deutlich weniger Flächen wurden 2009 durch die Öffentliche Verwaltung angemietet, die in den Jahren zuvor vor allem durch zahlreiche Großanmietungen des Landes NRW am Markt präsent war. Ihr Anteil verringerte sich von 29,9 % im Jahr 2007 auf nur noch 1,9 % 2009.

**Mietpreisentwicklung 2009**

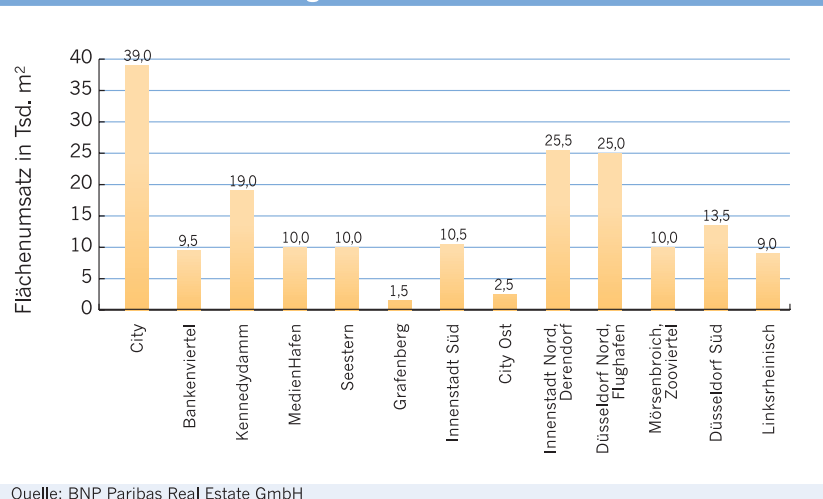
An keinem anderen Bürostandort in Deutschland blieb der Mietzins trotz Krise so stabil wie in Düsseldorf. Die Durchschnittsmiete legte zwischenzeitlich sogar noch zu und lag Ende 2009 bei 13,70 Euro/m<sup>2</sup>. Lediglich die Spitzenmiete gab im Jahresverlauf etwas nach, auf 22,80 Euro/m<sup>2</sup>.

Analog zum Flächenumsatz verbergen sich auch hinter der Bildung der Durchschnittsmiete gegenläufige Tendenzen: Einerseits konnten Mieter bei Neuabschlüssen oder Vertragsverlängerungen günstigere Konditionen aushandeln, andererseits bewegten sich die Vertragsabschlüsse in Neubauobjekten auf angemessen hohem Niveau. Zu gewissen Anteilen setzten sich Unternehmen auch kleiner, allerdings nicht auf Kosten der

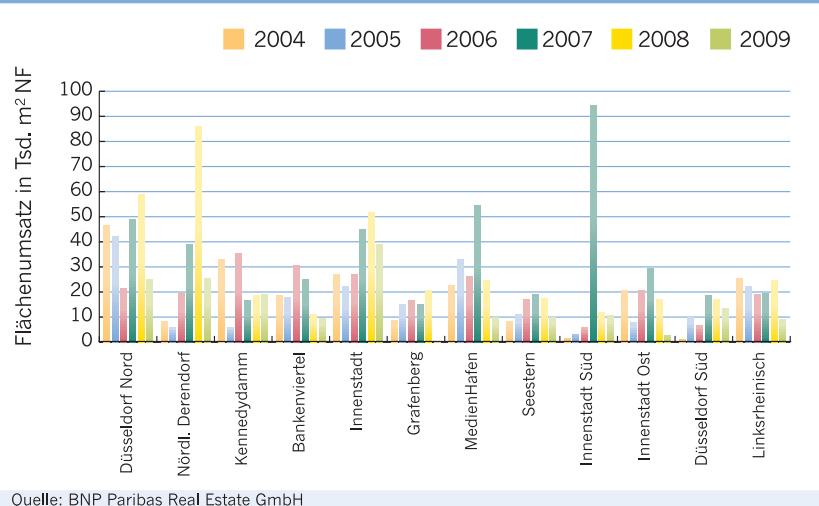
**Durchschnitts- und Spitzenmiete 2001 bis 1. Halbjahr 2010**



**Büroflächenumsatz in ausgewählten Teilmärkten in Düsseldorf 2009**



### Entwicklung der Büroflächenumsätze in ausgewählten Teilmärkten 2004 bis 2009

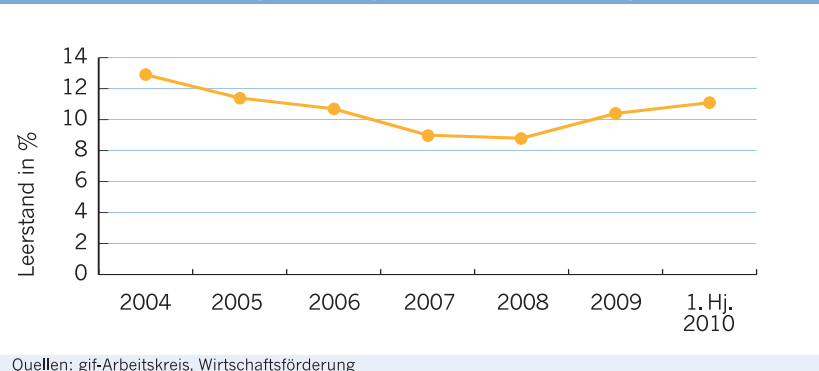


Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH

### Teilmärkte 2009

Mit rd. 39.000 m<sup>2</sup> wurde im Jahr 2009 erstmals wieder in der Innenstadt der höchste Flächenumsatz erzielt, was gut zur Hälfte auf kleinteiligere Vertragsabschlüsse zurückzuführen ist. In den Vorjahren waren die Spitzenreiter vor allem Bürostandorte nördlich der Innenstadt, wie Nördliches Derendorf oder Airport City und Quartier(n). Über einen mittelfristigen Zeitraum von 2004 bis 2009 betrachtet, sind Düsseldorf Nord inklusive Flughafen, die Innenstadt, Nördliches Derendorf und der MedienHafen die umsatzstärksten Bürostandorte.

### Leerstandsentwicklung im Stadtgebiet 2004 bis 1. Halbjahr 2010

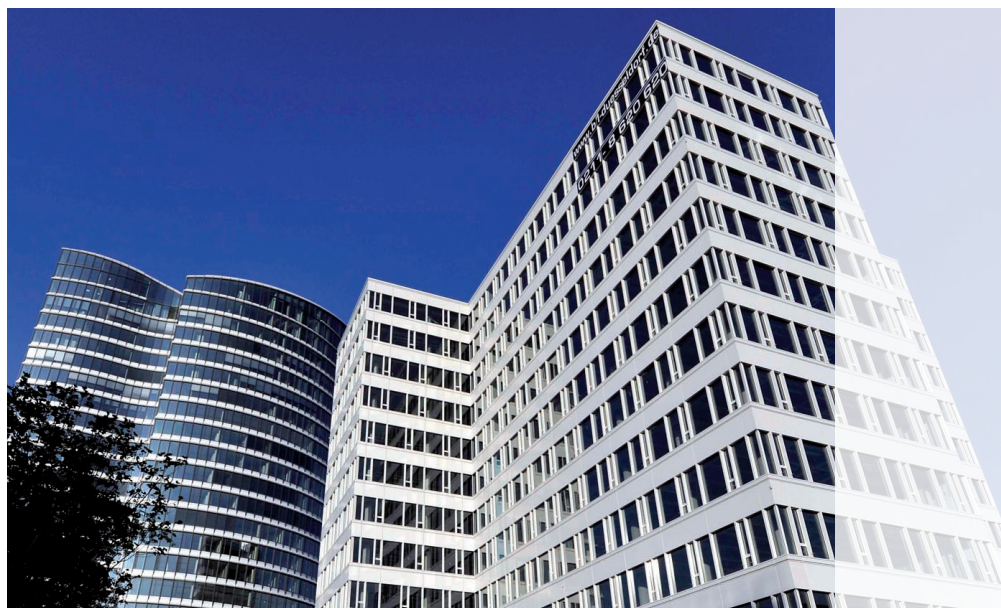


Quellen: gif-Arbeitskreis, Wirtschaftsförderung

### Bürovermietungsmarkt 2010

Die Erholung in der Gesamtwirtschaft wirkt sich belebend auf den Bürovermietungsmarkt aus, aufgeschobene Vertragsabschlüsse werden nun tatsächlich getätigt. Im ersten Halbjahr 2010 wurden bereits 211.700 m<sup>2</sup> Bürofläche im Stadtgebiet umgesetzt – mehr als im gesamten Jahr 2009! Dies stellt ein Plus von 135 % im Vergleich zu den Vorjahreszahlen dar.

Jahr fertiggestellten Neubauvolumens vorvermietet, dennoch kamen rd. 83.000 m<sup>2</sup> dieses Teilsegmentes zur Angebotsreserve hinzu. Da es sich bei den Marktbewegungen zu großen Teilen um Umschichtungen handelte, konnten zum anderen die innerhalb des Stadtgebietes freigezogenen Bestandsflächen nicht bzw. nur teilweise neu vermietet werden. Jones Lang LaSalle beziffert die Nettoabsorption im letzten Jahr auf -7.500 m<sup>2</sup>. Das bedeutet, dass sich innerhalb dieser Jahresfrist die Belegung des Büroflächenbestandes um 7.500 m<sup>2</sup> reduziert hat. In den Jahren davor lag die Nettoabsorption noch bei +143.500 m<sup>2</sup> (2008) bzw. +107.000 m<sup>2</sup> (2007).



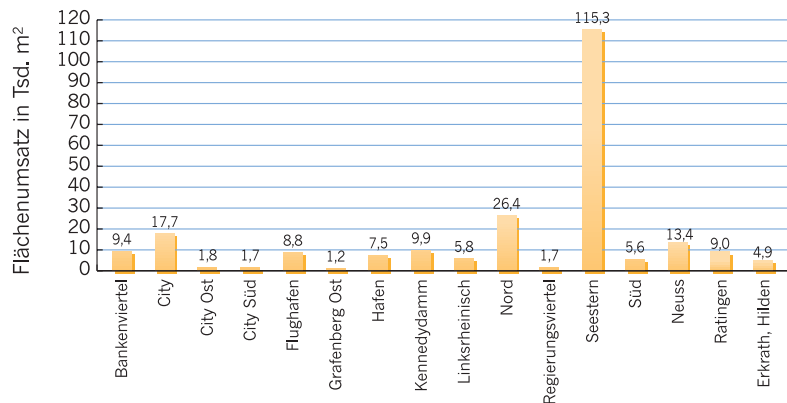
Der lange erwartete Vertragsabschluss für den Vodafone-Campus im erweiterten Seestern-Gebiet schlägt bei diesen Zahlen deutlich zu Buche. Aber auch ohne diese 90.000 m<sup>2</sup> beträgt das Plus gegenüber dem Vorjahreszeitraum beachtliche 35 %. Das erweiterte Seestern-Areal gehört mit rd. 115.000 m<sup>2</sup> Flächenumsatz zu den Profiteuren des diesjährigen Vermietungsgeschäftes. Umsatzträger sind neben Vodafone Ericsson mit 8.850 m<sup>2</sup> im Prinzenpark sowie die AXA-Versicherung mit 8.800 m<sup>2</sup> in einer Erweiterung des Prinzenparks. Erwartungsgemäß liegen neben der City auch die nördlichen Standorte im ersten Halbjahr 2010 auf den vorderen Plätzen. Weitere größere Abschlüsse waren die AOK Rheinland mit 8.000 m<sup>2</sup> im Bankenviertel und Eurowings mit rd. 4.200 m<sup>2</sup> am Standort Nord. In der gesamten Büromarktregion Düsseldorf wurden 233.500 m<sup>2</sup> vermietet. Auch 2010 werden vor allem Flächen unter 500 m<sup>2</sup> nachgefragt.

### Mietzins und Leerstand 2010

An fast allen größeren deutschen Bürostandorten konnten sich die Spitzenmieten erst im 1. Halbjahr 2010 stabilisieren. In Düsseldorf weisen sowohl die Spitzen- als auch die Durchschnittsmiete mit 23,30 Euro/m<sup>2</sup> bzw. 13,90 Euro/m<sup>2</sup> eine weiterhin leicht steigende Tendenz auf.

Der Büroleerstand ist trotz hoher Umsatzzahlen auf rd. 820.000 m<sup>2</sup> gestiegen, das sind rd. 11,1 %. Neben noch nicht vermieteten Neubauf lächen vergrößern auch prominente leergezogene Bestandsgebäude, wie das Dreischeidenhaus oder der Albertusbogen, die Angebotsreserve. Das Phänomen steigender Mieten bei steigendem Leerstand ist über

### Büroflächenumsatz nach Teilmärkten 1. Halbjahr 2010\*

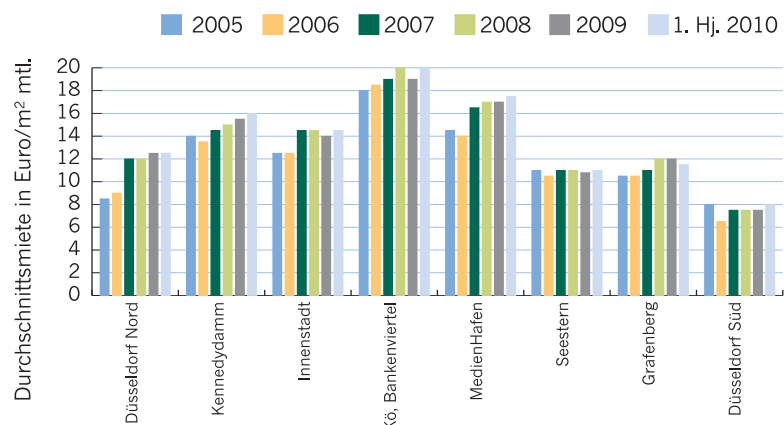


\*Düsseldorfer Stadtgebiet, Erkrath, Hilden, Ratingen und Neuss.

Quelle: Jones Lang LaSalle GmbH

Stand: 30.06.2010

### Mietpreisentwicklung an ausgewählten Bürostandorten



Quelle: Wirtschaftsförderung

einen recht hohen Anteil Sockelleerstand zu erklären. Dies sind all jene Flächen, die aufgrund ihrer unterdurchschnittlichen Qualität nicht mehr nachgefragt werden und sich deshalb auch nicht mehr dämpfend auf die Mietpreisbildung auswirken können. Aengevelt Research schätzt den Sockelleerstand auf derzeit etwa 20 %. Trotz leicht steigender Durchschnittsmiete bildet sich aber zumindest in Teilsegmenten des Angebotes ein Mietermarkt heraus, auf dem sich die zukünftigen Nutzer ihre Flächen aussuchen und Mietverträge

zu guten Konditionen verhandeln können.

### Fazit und Prognosen

Die meisten Marktbeobachter sehen mit Optimismus in die zweite Jahreshälfte. Prognostiziert wird ein Büroflächenumsatz von rd. 300.000 bis 350.000 m<sup>2</sup>. Die Angebotsreserve wird sich auf dem bestehenden Niveau einpendeln. Im Vergleich zum Vorjahr kommen deutlich weniger Neubauf lächen auf den Markt, so dass eine stabilen Mietpreisentwicklung erwartet werden darf.